

楼市战疫特别日报

【2020年第53期】

2020年4月17日

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题(楼市战疫特别版),主要为整理政府和企业为应对新冠病毒肺炎疫情期间采取的相关政策和动态,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

今日关注:

政策战“疫”行动

➤ 深圳市: 加快商品房供应 允许延期缴纳土地出让价款

4月16日,广东省深圳市住建局印发《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》,通知提出:

1. 缓解企业资金压力。本地疫情防控期间,各区在签订城市更新项目实施监管协议时,可根据项目实际情况由实施主体申请人以金融机构保函的方式代替现金形式的保证金(监管资金)。对本通知施行前已签订城市更新项目实施监管协议的项目,各区可结合项目实际情况,按照本通知规定更改项目监管方式;
2. 加快商品房供应。申请商品房预售的,必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求,并保证项目工程质量。今年内,高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目,可以申请预售;
3. 允许延期缴纳土地出让价款。对土地使用权出让合同约定或地价缴款通知及政府批准文件规定的土地价款缴款截止时间在广东省启动重大突发公共卫生事件一级响应期间及一级响应结束后4个月内(即2020年1月23日至2020年6月22日)的项目(包括且不限于城市更新项目),用地单位未在约定或规定的期限缴交土地价款的,不作为违约行为,不计收利息和滞纳金,土地价款按原约定执行并可延期至2020年6月22日前缴交;
4. 促进城市更新工作提速提效。各区要坚持全市城市更新工作一盘棋,禁止一区一策,

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



不得在全市政策规定外增设审查（审批）环节、设置前置条件，严格落实统一平台受理办理、规定时限完成审查（审批）的要求。

此外，通知还就延长城市更新单元计划有效期、延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限方面作出了具体规定。

点评：

- 深圳市新政聚焦供给侧调整，主要包括降低预售申请条件、允许延期缴纳土地出让价款、放宽城市更新项目资金监管要求、促进城市更新工作提速提效等举措，有助于缓解企业资金压力，刺激企业加大生产和商品房供应，是为缓解疫情冲击的积极救市政策；
- 新政在加快商品房供应中提出：申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量；今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00 标准的商品房项目，可以申请预售。一方面，新政强调了对工程质量的监管要求决不放松；另一方面，据国家统计局公布数据，3 月份深圳市一手房价格环比上涨 0.5%，远超其他三个一线城市，二手房价格环比上涨 1.6%，涨幅全国第一。新政通过放宽商品房预售申请条件以加快商品房供应，有助于减轻因疫情影响导致此前供应大幅减少的市场波动，缓解市场供需矛盾，有助于“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标的实现，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ 南京市：倡导住房租赁机构租金银行托管

4 月 15 日，江苏省南京市房屋租赁指导中心发布《关于落实住房租赁机构租金托管制度的通知》，通知明确：

1. 经由住房租赁机构成交的住房租赁合同，应当通过市房屋租赁服务监管平台即时办理网签备案；倡导租赁机构与承租人按月或季度支付租金，依据网签备案的合同办理租金托管；
2. 住房租赁机构应在商业银行设立唯一的租金专用账户，与银行签订租金托管协议，明确托管内容、方式及程序；
3. 住房租赁机构开设租金专用账户后，应及时告知公司注册地房产管理部门，专户信息应在南京网上房地产网站公布，并同时在经营场所、房源发布平台、租赁合同中明示专户信息；
4. 租赁机构可自愿缴存与注册资本、经营规模相匹配的风险保证金、保险公司保单、银行保函或提供相应价值的在南京地区的不动产作为执业风险担保，并作出违法失信后将接受约束和惩戒的公开承诺；
5. 采用“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）、“长收短付”（收取承租人租金的周期长于给付房屋权利人支付租金的周期）经营模式的住房租赁机构，应在房产管理部门指导下，将在银行设立的租金托管专户变更为租赁资金监管账户，设立经营规模相匹配的风险保证金，并将相关租金、押金和利用“租金贷”获得的资金均纳入监管账户；



6. 住房租赁机构代理经租和转租房屋的，租赁当事人可在合同中约定租金是否通过租金专用账户进行收付，租赁当事人约定不通过租金专用账户进行收付的，应当签署知悉放弃银行托管声明并自担风险的书面承诺等。

点评：

- 新政明确，倡导租赁机构与承租人按月或季度支付租金，依据网签备案的合同办理租金托管，住房租赁机构应在商业银行设立唯一的租金专用账户，这是全国首个针对住房租金进行托管的政策，有利于降低租赁交易风险，保障资金的安全性；
- 新政特别指出，针对“高进低出”、“长收短付”类住房租赁机构，将租金托管专户变更为租赁资金监管账户，并将相关租金、押金和利用“租金贷”获得的资金均纳入监管账户。近几年来，长租公寓发展迅速，但“爆雷”事件也频频发生，南京此前就发生过乐伽公寓、我乐公寓、玉恒公寓、众禾公寓等长租公寓老板失联、房客维权事件。此次政策出台，提出对租赁资金进行托管，尤其是加强对高风险住房租赁机构加强资金监管，将有效预防企业盲目扩张和资金违规使用，防止行业“爆雷”，保障房屋权利人和承租人的合法权益。尤其是当前受疫情冲击，房地产租赁企业面临困难加大，租赁市场不稳定因素增加，新政出台更显及时；
- 从长期看，中央多次强调要大力发展租赁住房，增加租赁住房有效供应，地方年度住房建设任务中租赁住房规模也在与日俱增，住房租赁是下一步房地产市场发展的重要内容。南京市首创针对住房租赁资金进行托管，是对租赁市场行业监管的有效补充，有利于促进租赁市场平稳健康发展，在全国范围内都具有积极的示范作用。

企业战“疫”行动

➤ 阳光 100：长期发行人信用评级被惠普下调至“CCC”

4月16日，标普将阳光100中国的长期发行人信用评级从“CCC+”下调至“CCC”，因其在未来12个月有庞大的债务到期，并将该评级列入负面影响评级观察列表。

4月14日，另一国际评级机构惠誉将该公司的长期外币发行人违约评级从“CCC+”下调至“CCC-”；同时将阳光100中国的高级无抵押评级从“CCC”下调至“C”，回收率评级从“RR5”下调至“RR6”

点评：

- 从惠誉和标普对阳光100信用评级下调的原因来看，主要是企业面临较高的债务压力和融资风险。据悉，截至2019年底，阳光100到期债务为106亿元人民币。其中，4亿美元海外债和10亿元国内公司债将于今年9月到期；2021年下半年，企业更是有相当于44亿元人民币的离岸资本市场债务到期。反观流动性方面，阳光100的短期债务比率在2019



年进一步恶化至 34%（2018 年为 38%，2017 年为 57%），在 2020 年和 2021 年债务期限高度集中的情况下，流动性几乎没有充足的空间，企业不得不通过继续融资或出售资产以弥补资金缺口，惠誉和标普相继下调企业信用评级更是使企业境况雪上加霜。

- 自中央定调“房住不炒”以来，房企销售业绩增速明显放缓，但在融资端行业监管却持续加强，房企融资渠道受限、融资成本上升，依靠高杠杆的运作模式愈发艰难。类似于阳光 100 这样的企业，在高负债、低现金流的压力下，不得不再融资或出售资产，疲于求生。在此情况下，企业必须加快转型，抓产品、抓营销、抓回款，审慎投资，加强企业自身抵御风险的能力，以避免陷入“借债还债”的恶性循环。

➤ **建融家园：接手杭州青客公寓约 5000 间房源**

4 月 15 日，据经济观察网报道，建设银行旗下长租公寓业务平台建融家园近期接手了青客公寓（QK.US）在杭州的部分房源，数量约为 5000 间。目前，杭州的部分青客公寓已经完成交接，其余城市的交接也在进行中。

公开资料显示，青客公寓成立于 2012 年，在上海、杭州、苏州、南京、武汉等城市拥有约 10 万间房源，其中上海是最主要市场。2019 年 10 月，公司赴美上市，成为长租公寓上市第一股。

点评：

- 一直处在风口浪尖的长租公寓行业，因为新冠肺炎疫情的发生，再度迎来考验，尤其表现在资金方面。2 月 14 日，蛋壳公寓因为拖欠房东租金，并强制要求房东免租，被深圳市住建局约谈；2 月 18 日，青客房东收到青客公司短信，被要求免除疫情期间租金；2 月 23 日，部分上海房东收到青客“无法向房东支付房租”的短信等，在疫情冲击下，依托“高进低出”运作模式和租金贷金融杠杆的长租公寓更显脆弱。事实上，无论是蛋壳公寓、青客公寓还是其他长租公寓，财务状况紧张问题由来已久。据公开资料显示，位列行业品牌排名前列的蛋壳公寓、青客公寓已经连续亏损 3 年，2017-2019 年净利润亏损额分别为：2.72 亿、13.69 亿、25.16 亿和 2.72 亿、13.66 亿、4.98 亿，如何摆脱资金依附、实现扭亏为盈，长租公寓仍有较长的一段路要走；
- 需要肯定的是，长租公寓依然是我国大力发展住房租赁市场的重要内容，有着广阔的发展前景。可以预见的是，在政府的大力推动和市场经济作用下，未来行业准入门槛将持续提高，行业集中度也会提升，企业必须提升自身竞争力和抵御风险的能力，才能在大浪淘沙中屹立不倒。

➤ **五洲国际：3210 万元出售中海信托投资基金**

4 月 17 日，五洲国际控股有限公司公告披露，公司间接全资附属公司无锡中南置业投资



有限公司出售投资基金共 6000 万个单位，代价 3210 万元；洲国际表示，出售事项的目的在于让集团抵偿第一期 2017 年公司债券及第二期 2016 年公司债券中的若干债务。

五洲国际创立于 2004 年，2013 年 6 月登陆港交所，成为江苏省首家在港上市的商业地产商。

点评:

- 五洲国际上市之前企业旗下只有 11 个专业批发市场及 14 个城市综合体项目，2013 年企业上市打开融资渠道后，进入快速规模扩张期，至 2015 年企业持有项目已经达到 39 个，企业净负债率由 2013 年的 59.8% 飙升至 2015 年的 123.5%。与此同时，企业的盈利能力却在不断下滑。2013 年企业归母净利润为 10.2 亿元，2014 年大幅下滑 75.2% 至 2.53 亿元，2015 年净亏损 4.82 亿元。至 2017 年，企业净亏损 5.18 亿元，净负债率上升至 247.5%，由此开始走上变卖资产偿还债务的道路。2020 年，五洲国际已经走到退市边缘。
- 在业内看来，五洲国际的起落，是房地产开发由粗放型向集约型转变的缩影，依靠金融高杠杆撬动企业规模增长和持续盈利的逻辑已经不再适用，房地产企业应回归到产品和服务本身，以市场需求为导向进行供给侧改革，才能实现企业的可持续发展。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.17 15:37)

国内疫情

数据更新至 2020.04.17 15:37

现有确诊 [?]

1852

昨日-69

无症状 [?]

1038

昨日+66

现有疑似 [?]

62

昨日+3

现有重症

89

昨日-6

累计确诊

84152

昨日+27

境外输入

1549

昨日+15

累计治愈

77658

昨日+96

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至 2020.04.17 15:37

现有确诊

1485451

昨日+55907

累计确诊

2102816

昨日+94584

累计治愈

475041

昨日+31538

累计死亡

142324

昨日+7139

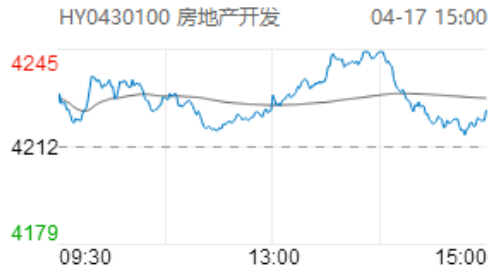
(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4224.68 +12.78 0.30%



• 上涨65支 • 平盘12支 • 下跌43支

图 3：沪深房地产指数

(数据来源：新浪财经)

表 1：沪深房地产企业股价涨幅榜前十名

(数据截至 2020 年 4 月 17 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600724	宁波富达	3.92	6.23%
2	sh600225	天津松江	2.62	4.80%
3	sz200168	*ST 舜喆 B	1.1	3.77%
4	sz000546	金圆股份	8.21	3.14%
5	sz000886	海南高速	4.73	3.05%
6	sh600773	西藏城投	5.58	2.57%
7	sh600890	中房股份	7.25	2.55%
8	sh600732	爱旭股份	7.47	2.47%
9	sh600077	宋都股份	3.02	2.37%
10	sz000534	万泽股份	9.76	2.31%

表 2：沪深房地产企业股价跌幅榜前十名

(数据截至 2020 年 4 月 17 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600621	华鑫股份	16.71	-6.18%
2	sh600759	洲际油气	2.44	-5.06%



3	sz000038	深大通	9.29	-3.53%
4	sh600094	大名城	7.58	-2.57%
5	sz000150	宜华健康	4.8	-2.24%
6	sh600716	凤凰股份	3.7	-2.12%
7	sh600736	苏州高新	5.28	-2.04%
8	sh600159	大龙地产	2.62	-1.87%
9	sh600766	园城黄金	7.41	-1.85%
10	sh600862	中航高科	13.45	-1.83%

(数据来源: 新浪财经)

表 3: 一线城市商品住宅成交套数

单位: 套、%

城市	4月7日	4月9日	4月12日	4月15日	4月16日	环比
北京	192	92	52	19	25	31.58
上海	258	278	27	172	127	-26.16
广州	111	187	138	182	151	-17.03
深圳	79	139	134	165	104	-36.97

(数据来源: CRIC)

表 4: 一线城市商品住宅成交面积

单位: 平方米、%

城市	4月7日	4月9日	4月12日	4月15日	4月16日	环比
北京	19347.62	9345.05	5610.62	1987.42	2591.85	30.41
上海	21616.28	23709.07	2164.71	13902.75	10894.21	-21.64
广州	11902	24460	14822	20241	16146	-20.23
深圳	6963.65	13212.67	12589.31	15843.19	9773.28	-38.31

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)